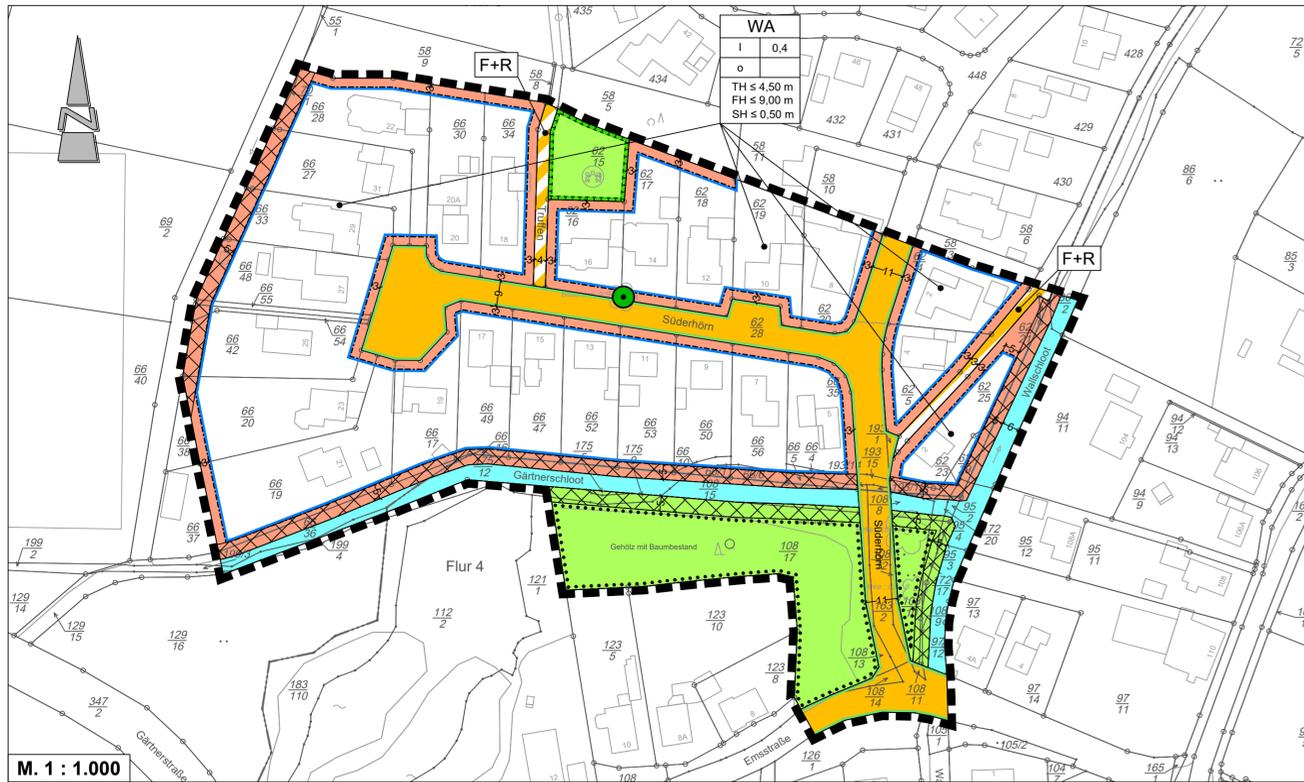


Gemeinde Westoverledingen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:
Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die festgesetzte Flächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anlage der Obstwiese erfolgt in Anlehnung an die "Anlage 1 - Richtlinie zur Förderung und zum Erhalt von Streuobstwiesen im Landkreis Leer". Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jede anderweitige bauliche Nutzung als die der Anlage und Pflege der Obstbäume unzulässig. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Es sind Obstgehölze aus mindestens 3 heimischen Arten zu wählen und auf der Fläche unregelmäßig in einem Abstand von durchschnittlich ca. 8,00 m zu verteilen. Bei der Qualität sind die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BDG) zugrunde zu legen. Vorhandener Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung zu ersetzen.
Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:
Apfelsorten: Boskoop, Ostfriesischer Striebling, Jacob Fischer
Birnen Sorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointaue
Kirschen Sorten: Oktavia, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Donnissens gelbe Knorpelkirsche
- Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 150 m² eines Grundstückes ein Baum mit einem Stammumfang von 12 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.
Zu verwendende Arten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind in gleicher Art und Anzahl vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
- Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausnahmen sind notwendige Versiegelungen für die öffentliche Verkehrsfläche. Während Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" identisch.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, robuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es ist sich an den Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 3000-3005, 3009, 3016, 7013, 8007-8014, 8016-8021 zu orientieren. Gelbe, beige, schwarze, graue, weiße und anthrazit Töne sind unzulässig. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
- Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedigungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedigungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zaune zulässig. Zaune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt. (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO)
Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Olweide (Elaeagnus x ebbingei).
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 BauGB wird verwiesen. (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO)
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sowie Räumung des Grabens ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Rohrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Besteht der Verdacht auf Kampfmittel ist umgehend vor Beginn der Bauarbeiten im Erdreich eine weiterführende Gefahrenforschung durchzuführen und bei den zuständigen Polizeidienststellen, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabgrabungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Anfallende Abfälle (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20. Ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BbodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches können sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist daher vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen beim Leitungsträger zu erfragen, bzw. die genaue Lage des Leitungsverlaufs ist in der Örtlichkeit festzustellen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am 14.03.2024 beschlossen.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, Katasteramt Leer (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB im Zeitraum vom 12.08.2020 bis zum 19.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2023 bis einschließlich zum 13.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 24.07.2023 bis einschließlich zum 24.08.2023 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ERNEUTE (EINGESCHRÄNKTE UND VERKÜRZTE) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.12.2023 bis einschließlich zum 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 28.12.2023 bis einschließlich zum 12.01.2024 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2024 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen, Bürgermeister

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3, rechtskräftig seit dem 26.09.1990. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 außer Kraft gesetzt.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Normen verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Westoverledingen -Bauen und Planen -Hochbau- vollständig bereitgehalten.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
TH $\leq 4,50 \text{ m}$ maximal zulässige Firsthöhe (TH), z. B. TH $\leq 4,50 \text{ m}$
FH $\leq 9,00 \text{ m}$ maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH $\leq 9,00 \text{ m}$
SH $\leq 0,50 \text{ m}$ maximal zulässige Sockelhöhe (SH), z. B. SH $\leq 0,50 \text{ m}$

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (o)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhalt von Einzelbäumen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit der Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gem. Westoverledingen

Landkreis Leer

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024



Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 97930-0 www.diekmann-mosebach.de

